"बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी.2-22-छत्तीसगढ़ गजट / 38 सि. से. भिलाई, दिनांक 30-05-2001."

पंजीयन क्रमांक
"छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2013-2015."

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 162] रायपुर, बुधवार, दिनांक 26 अप्रैल 2017—— वैशाख 6 , शक 1939

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नया रायपुर

नया रायपुर, दिनांक 26 अप्रैल 2017

अधिसूचना

क्रमांक एफ 8—41/2016/32. —— भू—संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 84 द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्द्वारा, छत्तीसगढ़ राज्य में भू—संपदा के विनियमन तथा विकास हेतु निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् :—

नियम
अध्याय एक
प्रारंभिक

1. **संक्षिप्त नाम, विस्तार तथा प्रारंभ.**— (1) ये नियम छत्तीसगढ़ भू—संपदा (विनियमन एवं विकास) नियम, 2017 कहलायेंगे।

   (2) इन नियमों का विस्तार सम्पूर्ण छत्तीसगढ़ राज्य में होगा।

   (3) ये नियम इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. **परिभाषाएं.**— (1) इन नियमों में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—

   (क) **"अधिनियम"** से अभिप्रेत है भू—संपदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16);

   (ख) **"परिशिष्ट"** से अभिप्रेत है इन नियमों से संलग्न परिशिष्ट;

   (ग) **"समुचित सरकार"** से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ सरकार;

   (घ) **"अधिप्रमाणित प्रति"** से अभिप्रेत है इन नियमों के अधीन किसी व्यक्ति द्वारा प्रदत्त किये जाने हेतु अपेक्षित किसी दस्तावेज की स्व—प्रमाणित प्रति;

(ङ) **''प्ररूप''** से अभिप्रेत है इन नियमों से संलग्न प्ररूप;

(च) **''अभिन्यास योजना''** से अभिप्रेत है भूखण्ड, सड़क, खाली स्थान, सुख–सुविधा इत्यादि में भूमि के विभाजन या प्रस्तावित विभाजन तथा अन्य ब्यौरे दर्शाते हुए, जैसा कि आवश्यक हो, परियोजना की योजना;

(छ) **''चालू परियोजना''** से अभिप्रेत है ऐसी परियोजना, जिसमें विकास कार्य जारी हो और जिसमें अभी समाप्ति प्रमाण–पत्र जारी नहीं किया गया हो, किन्तु ऐसी परियोजनाएं, जो इन नियमों के अधिसूचित होने की तारीख पर निम्नलिखित मानदण्डों में से किसी भी मानदण्ड को पूरा करती हों, को सम्मिलित नहीं माना जायेगाः–

(एक) जहाँ रख रखाव से संबंधित सेवाएं प्रदान करने का दायित्व स्थानीय प्राधिकारी को सौंप दिया गया हो;

(दो) जहाँ सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं, रख–रखाव हेतु संघ या रहवासी कल्याण संघ/सोसायटी को सौंप दी गई हो;

(तीन) जहाँ समस्त विकास कार्य पूरा कर लिया गया हो और प्रकोष्ठ/भवन/भूखण्ड का 60 प्रतिशत विक्रय/पट्टानामा संपादित कर लिया गया हो;

(चार) जहाँ समस्त विकास कार्य पूरा कर लिया गया हो और सक्षम प्राधिकारी के समक्ष समाप्ति प्रमाण–पत्र जारी करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया हो।

(ज) **''परियोजना भूमि''** से अभिप्रेत है किसी भूमि का टुकड़ा या टुकड़े, जिस पर सम्प्रवर्तक द्वारा परियोजना का विकास तथा निर्माण किया जाये;

(झ) **''धारा''** से अभिप्रेत है अधिनियम की धारा।

(2) शब्द और अभिव्यक्तियाँ, जो यहां प्रयुक्त की गई हैं तथा परिभाषित नहीं की गई हैं, किन्तु अधिनियम में परिभाषित हैं, के क्रमशः वही अर्थ होंगे, जो उनके लिये अधिनियम में समनुदेशित है।

अध्याय दो
भू–संपदा परियोजना

3. **परियोजना के पंजीकरण के लिए सम्प्रवर्तक द्वारा प्रदान की जाने वाली सूचनाएं तथा दस्तावेज.**– (1) सम्प्रवर्तक, भू–संपदा परियोजना का भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण से पंजीकरण कराने के लिए, अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अधीन, जो विनिर्दिष्ट की गईं हैं, के साथ–साथ निम्नलिखित अतिरिक्त सूचनाएं एवं दस्तावेज देगा, अर्थात्:–

(क) सम्प्रवर्तक के पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(ख) सम्प्रवर्तक का पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष का संपरीक्षित तुलन पत्र तथा तीन पूर्ववर्ती वित्तीय वर्षों के आयकर रिटर्न;

(ग) उक्त भू–संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्रों की संख्या;

(घ) भूमि, जिस पर विकास किया जाना प्रस्तावित है, के सम्प्रवर्तक का हक दर्शित करने वाले एक विलेख की प्रति के साथ–साथ ऐसे हक के अधिप्रमाणन के साथ वैध रूप से मान्य दस्तावेज, यदि ऐसी भूमि का स्वत्व अन्य व्यक्ति धारित करता है;

(ङ) भूमि, जिस पर विकास प्रस्तावित किया गया है, पर ऐसी भूमि में या उस पर विवरणों के साथ किसी पक्षकार के किसी अधिकार, हक, हित या नाम सहित भारों के विवरण;

(च) जहाँ सम्प्रवर्तक उस भूमि का, सहयोग अनुबंध, जिस पर विकास प्रस्तावित है, स्वामी नहीं है, ऐसे स्वामी तथा सम्प्रवर्तक के बीच निष्पादित सहयोग अनुबंध, विकास अनुबंध, संयुक्त विकास अनुबंध या कोई अन्य अनुबंध, यथास्थिति की प्रति तथा विकसित किये जाने के लिए प्रस्तावित भूमि पर ऐसे स्वामी के हक को दर्शित करने वाले अधिकार तथा अन्य दस्तावेजों की प्रतियों सहित, भूमि के स्वामी की सहमति के ब्यौरे;

(छ) ऐसी अन्य सूचनाएं तथा दस्तावेज, जैसा कि विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किये जायें।

(2) धारा 4 की उपधारा (1) में निर्दिष्ट आवेदन **प्ररूप–क** में, जब तक कि अधिनियम की धारा 4 की उप–धारा (3) के अधीन आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित न कर दी जाए, तीन प्रतियों में प्रस्तुत किया जाएगा।

(3) संप्रवर्तक निम्नलिखित की दर से संगणित की गई राशि का किसी अनुसूचित बैंक पर आहरित किए गए एक डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक के माध्यम से अथवा ऑनलाईन रीति में भुगतान, जैसी भी स्थिति हो, के माध्यम से पंजीकरण के लिए आवेदन के समय पर पंजीकरण शुल्क का भुगतान करेगा,–

(क) सामूहिक आवास परियोजना के मामले में,– उन परियोजनाओं जहां पर विकसित किए जाने वाले प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है, के लिए पांच रूपये प्रति वर्ग मीटर अथवा उन परियोजनाओं जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक है, के लिए दस रूपये प्रति वर्ग मीटर, किन्तु जो पांच लाख रूपए से अधिक नहीं होगी;

(ख) मिश्रित विकास (आवासीय और वाणिज्यिक) परियोजनाओं के मामले में,– उन परियोजनाओं जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है, के लिए दस रुपये प्रति वर्ग मीटर अथवा उन परियोजनाओं जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक है, के लिए पन्द्रह रूपये प्रति वर्ग मीटर किन्तु जो सात लाख रूपए से अधिक नहीं होगी;

(ग) वाणिज्यिक परियोजनाओं के मामले में,– उन परियोजनओं जहां विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक नहीं है, के लिए बीस रूपए प्रति वर्ग मीटर अथवा उन परियोजनाओं जहां पर विकसित की जाने वाली प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र एक हजार वर्ग मीटर से अधिक है, के लिए पच्चीस रूपये प्रति वर्ग मीटर किन्तु जो दस लाख रूपए से अधिक नहीं होगी;

(घ) भूखंड पर विकसित की जाने वाली परियोजनाओं के मामले में,– पांच रूपए प्रति वर्ग मीटर, किन्तु दो लाख रूपए से अधिक नहीं होगी ।

(4) अधिनियम की धारा 4 की उप–धारा (2) के खण्ड (1) के अन्तर्गत प्रस्तुत की जाने वाली घोषणा **प्ररूप–ख** में होगी, जिसमें यह घोषणा सम्मिलित होगी कि सम्प्रवर्तक किसी अपार्टमेंन्ट, भू–खण्ड अथवा भवन, यथास्थिति के आबंटन के समय पर किसी आबंटिती के साथ भेदभाव नहीं करेगा।

(5) सम्प्रर्वतक द्वारा धारा 5 की उप–धारा (1) के अधीन उपबंधित 30 दिनों की कालावधि की समाप्ति के पूर्व, परियोजना के पंजीकरण हेतु आवेदन पत्र वापस लेने के लिए आवेदन करने की दशा में, उपरोक्त उप–नियम (3) के अधीन संदत्त पंजीयन शुल्क के दस प्रतिशत तक या पचास हजार रूपए, इनमें जो भी अधिक हो, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा प्रक्रिया शुल्क के रूप में प्रतिधारित किया जायेगा तथा शेष राशि ऐसी वापसी की तारीख से तीस दिवस के भीतर सम्प्रवर्तक को वापस कर दी जायेगी।

4. **सम्प्रवर्तकों द्वारा विद्यमान परियोजनाओं का प्रकटन.**– (1) धारा 3 की उप–धारा (1) के प्रारंभ होने की अधिसूचना पर, सभी चलती आ रही परियोजनाओं के सम्प्रवर्तक, जिनको पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त नहीं हुआ है, उक्त उप–धारा में विनिर्दिष्ट समय के भीतर, धारा 4 की उप–धारा (1) में उपबंधित प्ररूप एवं रीति में भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण को आवेदन करेंगे।

(2) सम्प्रवर्तक, अधिनियम तथा उनके अधीन बनाए गए नियमों तथा विनियमों के अधीन समस्त परियोजनाओं के यथा अपेक्षित विवरणों का प्रकटीकरण करेगा, जिसमें परियोजना की स्थिति एवं समापन की सीमा सम्मिलित होगी।

(3) सम्प्रवर्तक द्वारा, कारपेट (दरी) क्षेत्र पर आधारित अपार्टमेण्ट का आकार प्रकट किया जायेगा, भले ही पूर्व में किसी अन्य आधार पर जैसे पूर्ण क्षेत्र, पूर्ण निर्मित क्षेत्र आदि विक्रय कर दिया हो, जो कि सम्प्रवर्तक तथा आवंटिती के मध्य निश्पादित अनुबंध की वैधता को उस सीमा तक प्रभावित नहीं करेगा।

(4) सम्प्रवर्तक, भू–खण्ड विकास की दशा में, आवंटितियों को विक्रय किए जाने वाले भू–खण्ड के क्षेत्र को प्रकट करेगा।

5. **पृथक खाते में निक्षिप्त राशि का प्रत्याहरण.**– (1) धारा 4 की उप–धारा (2) के खण्ड (1) के उप–खण्ड (घ) के प्रयोजनों के लिए, भूमि का दाम वही होगा, जो

सम्प्रवर्तक द्वारा लागत के रूप में उपगत किया गया हो, चाहे वह एक मुश्त क्रय, पट्टा प्रभारी इत्यादि के रूप में हो।

(2) धारा 4 की उप–धारा (2) के खण्ड (1) के उप–खण्ड (घ) के प्रयोजनों के लिए, निर्माण लागत परियोजना के भौतिक विकास के लिए, स्थल पर व्यय सम्प्रवर्तक द्वारा उपगत लागत होगी।

6. **परियोजना का पंजीकरण प्रदान किया या अस्वीकृत किया जाना.**– (1) भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, नियम 3 सहपठित धारा 5 के अनुसार किसी परियोजना का पंजीकरण होने पर, सम्प्रवर्तक को **प्ररूप–ग** में पंजीकरण क्रमांक सहित एक पंजीकरण प्रमाणपत्र जारी करेगा।

(2) भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, धारा 5 के अनुसार आवेदन निरस्त होने की दशा में, आवेदक को **प्ररूप–घ** में सूचना देगा।

7. **परियोजना के पंजीकरण का विस्तार.**– (1) अधिनियम के अधीन प्रदान किए गए पंजीकरण को, संप्रवर्तक द्वारा **प्ररुप–ड.** में किए गए आवेदन जिसको तीन प्रतियों में प्रस्तुत किया जायेगा, पर प्राधिकारी द्वारा, जब तक कि आवेदन प्रक्रिया वेब आधारित न कर दी जाए, प्रदान किए गए पंजीकरण की समाप्ति से पूर्व तीन माह के भीतर, बढ़ाया जा सकता है ।

(2) पंजीकरण के विस्तार के आवेदन के साथ परियोजना को पूरा करने में देरी के कारणों और ऐसे कारणों के पक्ष में दस्तावेजों सहित परियोजना के पंजीकरण को बढ़ाने की आवश्यकता बताते हुए एक व्याख्यात्मक टीप सहित नियम 3 के उप–नियम (3) के अंतर्गत यथा विहित आधे पंजीकरण शुल्क के समतुल्य धनराशि का यथास्थिति, किसी अनुसूचित बैंक पर आहरित किया गया एक डिमांड ड्राफ्ट/बैंकर्स चेक संलग्न की जायेगी अथवा ऑनलाइन माध्यम से भुगतान की जायेगी :

परन्तु यह कि जहां संप्रवर्तक, अप्रत्याशित घटना के कारण परियोजना के पंजीकरण के विस्तार के लिए आवेदन करता हो, तो वह किसी शुल्क का भुगतान करने का दायी नहीं होगा।

(3) परियोजना के पंजीकरण का विस्तार उस अवधि से अधिक का नहीं होगा, जिस अवधि के लिए उस परियोजना अथवा उसके चरण को, यथास्थिति, पूरा करने के लिए स्थानीय कानूनों के अनुसार व्यवस्था की गई हो।

(4) पंजीकरण के विस्तार के मामले में, प्राधिकरण, प्रवर्तक को **प्ररूप–च** में ऐसे विस्तार के बारे में सूचित करेगा और पंजीकरण के विस्तार के आवेदन की अस्वीकृति के मामले में, प्राधिकरण, प्रवर्तक को **प्ररूप–घ** में ऐसी अस्वीकृति के बारे में सूचित करेगा :

परन्तु यह कि प्राधिकरण, संप्रवर्तक को ऐसी समयावधि, जैसा कि उसके द्वारा विनिदिष्ट किया जाये, आवेदन की कमियों को ठीक करने के लिए एक अवसर प्रदान कर सकेगा।

8. **परियोजना के पंजीकरण का प्रतिसंहरण,**– भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, अधिनियम की धारा 7 के अनुसार किसी परियोजना के पंजीकरण के प्रतिसंहरण पर, ऐसे प्रतिसंहरण के बारे में **प्ररूप–घ** में संप्रवर्तक को सूचना देगा।

9. **विक्रय अनुबंध,**– (1) अधिनियम की धारा 13 की उप–धारा (2) के प्रयोजन के लिए, विक्रय अनुबंध **परिशिष्ट क** के अनुसार होगा।

(2) किसी अपार्टमेण्ट, भू–खण्ड या भवन के संबंध में, आवंटिती द्वारा ऐसे अपार्टमेण्ट, भू–खण्ड या भवन, यथास्थिति, हेतु विक्रय अनुबंध के निष्पादन एवं पंजीकरण के पूर्व हस्ताक्षरित कोई आवेदन–पत्र, आबंटन पत्र या अन्य कोई दस्तावेज, विक्रय अनुबंध के अधीन या अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों अथवा विनियमों के अधीन आबंटिती के अधिकारों तथा हितों को सीमित करने वाले नहीं समझे जाएंगे।

अध्याय–तीन
भू–संपदा अभिकर्ता

10. **भू–संपदा अभिकर्ता द्वारा पंजीकरण हेतु आवेदन.**– (1) अधिनियम की धारा 9 की उप–धारा (2) के अनुसार पंजीकरण करने हेतु अपेक्षित प्रत्येक भू–संपदा अभिकर्ता,

निम्नलिखित दस्तावेजों सहित **प्ररूप—छ** के अनुसार भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण को लिखित में आवेदन करेगा, अर्थात्:—

(क) उसके उद्यम के संक्षित ब्यौरे, जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारिता, समिति, भागीदारी, कम्पनी आदि);

(ख) पंजीकरण का विवरण, जिसमें उप—विधियां, संगम—ज्ञापन, संगम—अनुच्छेद, इत्यादि यथास्थिति सम्मिलित हैं;

(ग) यदि वह एक व्यक्ति हो, तो भू—संपदा अभिकर्ता की फोटो और अन्य व्यक्तियों के मामले में साझेदारों, निदेशकों इत्यादि की फोटो;

(घ) पैन कार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(ङ) आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अधीन, आवेदन के पूर्ववर्ती तीन वित्तीय वर्षों का भरा गया आयकर विवरण या यदि आवेदक आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अधीन आवेदन के पूर्ववर्ती तीन वर्ष में किसी के लिए आयकर विवरण भरने से छूट प्राप्त है, तो इस आशय का घोषणा—पत्र;

(च) व्यवसाय के स्थान के पते के पहचान पत्र की अधिप्रमाणित प्रति; और

(छ) ऐसी अन्य सूचनाएं एवं दस्तावेज, जैसा कि विनियमों द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये।

(2) भू—संपदा अभिकर्ता, आवेदक के किसी व्यक्ति होने के मामले में दस हजार रूपए की राषि अथवा आवेदक के किसी व्यक्ति के अलावा कोई अन्य के मामले में पचास हजार रूपए की राशि के किसी अनुसूचित बैंक पर ड्रा किए गए एक डिमांड ड्राफ्ट या एक बैकर्स चेक अथवा ऑनलाईन भुगतान के जरिए पंजीकरण के लिए आवेदन के समय पर पंजीकरण भुल्क का भुगतान करेगा।

11. **भू—संपदा अभिकर्ता का पंजीकृत किया जाना,**— (1) नियम 10 के साथ पठित धारा 9 के अनुसार भू—संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण पर भू—संपदा विनियामक प्राधिकरण, भू—संपदा अभिकर्ता को **प्ररूप—ज** के अनुसार पंजीकरण क्रमांक के साथ पंजीकरण प्रमाण—पत्र जारी करेगा।

(2) धारा 9 के अनुसार आवेदन निरस्त होने की दशा में, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण **प्ररूप–झ** के अनुसार आवेदन को सूचना देगा।

(3) इस नियम के अधीन किया गया पंजीकरण पांच वर्ष की कालावधि के लिए मान्य होगा।

12. **भू–संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण का नवीकरण.**– (1) धारा 9 के अधीन किया गया पंजीकरण, धारा 6 के अनुसार भू–संपदा अभिकर्ता द्वारा **प्ररूप–ञ** में किए गए आवेदन पर, जो प्रदाय किए गए पंजीकरण की समाप्ति के अन्यून तीन माह से पूर्व होगा, नवीकरण किया जा सकेगा।

(2) पंजीकरण के नवीकरण के आवेदन के साथ भू–संपदा अभिकर्ता के एक व्यक्ति होने के मामले में किसी अनुसूचित बैंक पर ड्रा किए गए चेक अथवा ऑनलाईन भुगतान के माध्यम से पांच हजार रूपए की राशि अथवा भू–संपदा अभिकर्ता के व्यक्ति को छोड़कर कोई अन्य होने के मामले में पच्चीस हजार रूपए का डिमांड ड्राफ्ट अथवा बैंकर्स चेक लगा होना चाहिए।

(3) भू–संपदा अभिकर्ता, नवीकरण हेतु आवेदन के समय नियम 10 के खण्ड (क) से (च) में वर्णित समस्त अद्यतन दस्तावेज भी प्रस्तुत करेगा।

(4) पंजीकरण के नवीकरण की दशा में, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, भू–संपदा अभिकर्ता को **प्ररूप–ट** के अनुसार उसके बारे में सूचना देगा तथा पंजीकरण के नवीकरण हेतु आवेदन के निरस्त होने की दशा में विनियामक प्राधिकरण, भू–संपदा अभिकर्ता को **प्ररूप–झ** के अनुसार सूचना देगाः

परंतु पंजीकरण के नवीकरण हेतु कोई आवेदन तब तक निरस्त नहीं किया जाएगा, जब तक कि उस मामले में आवेदक को सुनवाई का एक अवसर न दे दिया गया हो।

(5) भू–संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण का नवीकरण किया जाएगाः

परंतु भू–संपदा अभिकर्ता को अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों एवं विनियमों के उपबंधों का पालन करना होगा।

(6) इस नियम के अधीन किया गया नवीकरण, पांच वर्ष की कालावधि के लिए मान्य होगा।

13. **भू–संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण का प्रतिसंहरण,–** भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, अधिनियम की धारा 9 की उप–धारा (7) के अधीन विनिर्दिष्ट कारणों से भू–संपदा अभिकर्ता का पंजीकरण या उसके नवीकरण का प्रतिसंहरण, यथास्थिति, कर सकेगा तथा भू–संपदा अभिकर्ता को **प्ररूप–झ** में ऐसे प्रतिसंहरण से अवगत कराएगा।

14. **लेखा पुस्तकें, अभिलेखों तथा दस्तावेजों का संधारण एवं संरक्षण,–** भू–संपदा अभिकर्ता, आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अनुसार लेखा पुस्तकें, अभिलेखों तथा दस्तावेजों का संधारण एवं संरक्षण करेगा।

15. **भू–संपदा अभिकर्ता के अन्य कृत्य,–** भू–संपदा अभिकर्ता, आबंटिती तथा सम्प्रवर्तक के भू–खण्ड, अपार्टमेण्ट या भवन, यथास्थिति, की बुकिंग तथा विक्रय के समय उनके अपने–अपने अधिकारों का प्रयोग करने तथा उनके अपने–अपने दायित्वों का निर्वहन करने में समर्थ बनाने में सहायता करेगा।

अध्याय–चार

प्राधिकरण की वेब–साईट पर प्रकाशित होने वाले विवरण

16. **वेब–साईट पर विवरणों का प्रकाशित किया जाना.–** (1) विनियामक प्राधिकरण, धारा 34 के खण्ड (ख) के प्रयोजन के लिए यह सुनिश्चित करेगा कि पंजीकृत की गई प्रत्येक परियोजना के संबंध में निम्नलिखित सूचना उपलब्ध कराई जाएगी:–

(क) सम्प्रवर्तक के विवरण में निम्नलिखित सम्मिलित होगा:

(एक) विकासकर्ता या समूह प्रोफाइल :

(क) उसके उद्यम का संक्षिप्त विवरण, जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारिता, सीमित दायित्व भागीदारी, सोसायटी, भागीदारी, कम्पनी सक्षम प्राधिकारी) और पंजीयन का विवरण। किसी नवीन निगमित या पंजीकृत इकाई की दशा में पैतृक इकाई का विवरण, जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारिता सोसाइटी, सीमित दायित्व भागीदारी, भागीदारी, कम्पनी, सक्षम प्राधिकारी) सम्मिलित है।

(ख) **सम्प्रर्वतक की पृष्ठभूमि** : शैक्षणिक अर्हता, कार्यानुभव और नवीन निगमित या पंजीकृत इकाई की दशा में पैतृक इकाई का कार्यानुभव।

(दो) सम्प्रवर्तक का ट्रेक रिकार्ड :

(क) राज्य/संघ क्षेत्र में भू-संपदा संनिर्माण में सम्प्रवर्तक सा पैतृक इकाई के कार्यानुभव वर्ष की संख्या।

(ख) अन्य राज्यों या भू-संपदा संनिर्माण में सम्प्रवर्तक या पैतृक इकाई के कार्यानुभव वर्ष की संख्या।

(ग) आज दिनांक तक पूर्ण की गई परियोजना और सन्निर्मित क्षेत्र की संख्या।

(घ) चल रही परियोजना और सन्निर्माण किए जाने वाले प्रस्तावित क्षेत्र की संख्या।

(ङ) अधिनियम की धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ख) के अधीन यथा उपबंधित अनुसार पिछले पांच वर्षों में चल रही और पूर्ण की गई परियोजना का विवरण और प्रोफाइल।

(तीन) मुकदमेबाजी : भू-संपदा परियोजना के संबंध में पिछली या वर्तमान में चल रही मुकदमेबाजी का विवरण।

(चार) वेब-साइट :

(क) विकासक या समूह वेब साइट का वेब लिंक;

(ख) परियोजना वेब साइट का वेब लिंक।

(ख) निम्नलिखित को सम्मिलित करते हुए भू-संपदा परियोजना का विवरण :

(एक) अनुपालन और पंजीयन :

(क) धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (ग) के अधीन यथा उपबंधित अनुसार सक्षम अधिकारी से अनुमोदनों और प्रारंभ प्रमाणपत्र की अभिप्रमाणित प्रति;

(ख) परियोजना या उसके चरण (केस) का स्वीकृत प्लान, रेखांकन प्लान और विर्निदेशन तथा धारा 4 की उप-धारा (2) के खण्ड (घ) के

अधीन यथा उपबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा स्वीकृत सम्पूर्ण परियोजना;

(ग) प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त पंजीयन का विवरण।

(दो) अपार्टमेण्ट और गैरेज संबंधी विवरण :

(क) परियोजना में विक्रय के लिए धारा 4 की उप–धारा (2) के खण्ड (ज) में यथा उपबंधित अपार्टमेंट की संख्या, प्रकार और कारपेट क्षेत्र का विवरण,

(ख) परियोजना में धारा 4 की उप–धारा (2) के खण्ड (झ) के अधीन यथा उपबंधित विक्रय के लिए गैरेज का क्षेत्रफल और संख्या का विवरण,

(ग) भू–संपदा परियोजना में उपलब्ध खुले पार्किंग क्षेत्र की संख्या का विवरण।

(तीन) पंजीकृत अभिकर्ता : अधिनियम की धारा 4 की उप–धारा (2) के खण्ड (ञ) के अधीन यथा उपबंधित भू–संपदा अभिकर्ता का नाम और पता।

(चार) परामर्शी : ऐसा विवरण, जिसमें धारा 4 की उप–धारा (2) के खण्ड (ट) के अधीन यथा उपबंधित परियोजना में भू–संपदा के विकास से संबंधित संविदाकारों, वास्तुकार और संरचनात्मक इंजीनियर्स एवं अन्य व्यक्तियों के नाम और पते सम्मिलित हों, जैसे कि:–

(क) फर्म का नाम और पता :

(ख) सम्प्रवर्तकों के नाम :

(ग) स्थापना का वर्ष :

(घ) पूर्ण की गई प्रमुख परियोजना का नाम और खाका।

(पांच) अवस्थिति : धारा 4 की उप–धारा (2) के खण्ड (च) के अधीन यथा उपबंधित चर्तुसीमाओं के साथ, परियोजना के लिए समर्पित की गई भूमि के स्पश्ट सीमांकन के साथ परियोजना के विवरणों की अवस्थिति, जिसमें परियोजना के अंतिम छोर का अक्षांश और देशांष भी सम्मिलित है।

(छः) विकास योजना :

(क) प्रस्तावित परियोजना में निशपादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना और उसमें धारा 4 की उप–धारा (2) के खण्ड (ङ) के अधीन यथा

उपबंधित प्रस्तावित सुविधाएं, जिसमें अग्नि ामन सुविधाएं, पेय जल सुविधाएं, आपातकालीन निष्क्रमण सेवाएं, नवीकरणीय ऊर्जा का उपयोग आदि सम्मिलित हैं;

(ख) प्रसुविधाएं :– प्रस्तावित परियोजना की मुख्य विशेषताओं को स्पष्ट करते हुए एक विस्तृत टीप, जिसमें परियोजना तक पहुंच, विद्युत प्रदाय के लिए पथ प्रकाश, जल प्रदाय व्यवस्था सम्मिलित है, की परिकल्पना और तूफान एवं मैला पानी के व्ययन तथा परिशोधन के लिए स्थल, परियोजना में उपबंधित की जाने वाली कोई अन्य प्रस्तावित सुविधाएं एवं प्रसुविधाएं या लोक स्वास्थ्य सेवाएं।

(ग) गैंट चार्ट और परियोजना की अनुसूची : परियोजना में निष्पादित किये जाने वाले विकास कार्यों की योजना और उसमें उपबंइिअधत की जाने वाली प्रस्तावित सुविधाओं का विवरण।

(ग) सम्प्रवर्तकों के वित्तीय विवरण :

(एक) सम्प्रवर्तकों के पेन कार्ड की अभिप्रमाणित प्रति,

(दो) पूर्ववर्ती वित्तीय वर्श के लिये सम्प्रवर्तक का सम्परीक्षित तुलन पत्र और तीन पूर्ववर्ती वित्तीय वर्ष के सम्प्रवर्तक के आय कर की विवरणी तथा नवीन निगमित या पंजीकृत इकाई की दशा में पैतृक इकाई की पिछले तीन वित्तीय वर्ष की वार्षिक विवरणियां।

(घ) सम्प्रवर्तक प्रत्येक तिमाही के अवसान से सात दिनों के भीतर, परियोजना की निम्नखित जानकारियों को वेब–पेज पर अद्यतन करेगाः

(एक) बुक किए गए, यथास्थिति, अपार्टमेण्ट या भू–खंड की संख्या और प्रकार की सूची,

(दो) बुक किए गए गैरेज की संख्या की सूची।

(तीन) परियोजना की प्रास्थिति :

(क) फोटोग्राफ के साथ प्रत्येक भवन के सन्निर्माण की प्रास्थिति;

(ख) फोटोग्राफ के साथ प्रत्येक तल के सन्निर्माण की प्रास्थिति;

(ग) फोटाग्राफ के साथ आंतरिक अधोसंरचना और सामूहिक क्षेत्रों के निर्माण की प्रास्थिति।

(चार) अनुमोदनों की प्रास्थिति :

(क) प्राप्त किए गए अनुमोदन;

(ख) आवेदित अनुमोदन और प्राप्त होने की सम्भावित तारीख;

(ग) आवेदित किए जाने वाले अनुमोदन और आवेदन करने के लिए बनाई गई योजना की तारीख।

(घ) परियोजना के लिए किसी अनुज्ञप्ति, अनुज्ञा अनुमोदन के संबंध में सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किए गए उपांतरण, संशोधन या पुनरीक्षण, यदि कोई हो।

(ङ) अंतरण (डाउन–लोड)

(क) अनापत्ति प्रमाण–पत्र

(1) स्थापित करने और संचालित करने की सहमति;

(2) पर्यावरणीय स्वीकृति;

(3) अग्नि शमन अनापत्ति प्रमाण–पत्र;

(4) जल और मल वाहन विभाग से अनुमति;

(5) भारतीय हवाई अड्डा प्राधिकरण से ऊंचाई स्वीकृति;

(6) ऐसे अन्य अनुमोदन, जैसा कि परियोजना के लिए अपेक्षित और प्राप्त हो।

(ख) अनुज्ञप्ति या भू–उपयोग अनुमति, भवन अनुमति योजना तथा परियोजना के लिए प्रयोज्य विधियों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त कार्य प्रारम्भ प्रमाण–पत्र की अधिप्रमाणित प्रति और जहाँ परियोजना का चरणों में विकसित किया जाना प्रस्तावित हो, वहाँ ऐसे प्रत्येक चरण के लिए अनुज्ञप्ति या भू–उपयोग अनुज्ञा, भवन स्वीकृति तथा कार्य प्रारंभ प्रमाण–पत्र की अधिप्रमाणित प्रति;

(ग) राजस्व सम्पदा, सर्वे क्रमांक, भू–कर क्रमांक, खसरा क्रमांक और परियोजना भूमि के प्रत्येक पार्सल को क्षेत्र के साथ परियोजना भूमि की प्रास्थिति दर्शाते हुये स्थल योजना या स्थल मानचित्र की अधिप्रमाणित प्रति;

(घ) परियोजना या उसके चरण का अभिन्यास रेखांकन तथा सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा स्वीकृत सम्पूर्ण परियोजना का भी अभिन्यास रेखांकन;

(ङ) प्रत्येक बुर्ज (टावर) और खण्ड (ब्लाक) का फर्श रेखांकन, जिसमें क्लब हाऊस प्रसुविधाएं, और सामूहिक क्षेत्र सम्मिलित हैं;

(च) कोई अन्य अनुज्ञा, अनुमोदन या अनुज्ञप्ति जो कि प्रयोज्य विधि के अधीन अपेक्षित हो :

(छ) अधिभोग प्रमाण–पत्र और पूर्णता प्रमाण–पत्र की अधिप्रमाणित प्रति, जिसमें इसकी प्रजोज्यता सम्मिलित है।

(दो) विधिक दस्तावेज :–

(क) समस्त विवरण, जिसमें आवेदन पत्र का प्ररूप, आवंटन पत्र, विक्रय अनुबंध और हस्तांरण विलेख सम्मिलित है;

(ख) उस भूमि पर, जिस पर विकास किया जाना प्रस्तावित है, सम्प्रवर्तक के हक को प्रदर्शित करने वाले विधि स्वत्व विलेख की अधिप्रमाणित प्रति और यदि ऐसी भूमि किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्व की है, तो ऐसे हक के अधिप्रमाणन के साथ विधिक रूप से विधिमान्य दस्तावेज की प्रति;

(ग) किसी ऐसे अधिवक्ता से, जिसे भूमि संबंधी मामलों में कम से कम दस वर्षों का अनुभव हो, भूमि हक खोज प्रतिवेदन;

(घ) उस भूमि पर विल्लंगमो का विवरण, जिस पर विकास किया जाना प्रस्तावित है, जिसमें ऐसी भूमि में या उस पर भूमि संबंधी मामलों में कम से कम दस वर्षों का अनुभव रखने वाले किसी अधिवक्ता से विवरण या विल्लंगम प्रमाण–पत्र के साथ किसी पक्षकार के अधिकार, स्वत्व, हित या नाम सम्मिलित हो;

(ङ) जहाँ सम्प्रवर्तक, उस भूमि का स्वामी नहीं है, जिस पर विकास किया जाना प्रस्तावित है, वहाँ सम्प्रवर्तक और ऐसे स्वामी के बीच किए गए, यथास्थिति, सहयोग अनुबंध, विकास अनुबंध, संयुक्त विकास अनुबंध या किसी अन्य अनुबंध की प्रति के साथ स्वामी की सहमति के विवरण और

प्रस्तावित भूमि पर ऐसे स्वामी के हक को प्रदर्शित करने वाले हक और अन्य दस्तावेजों की प्रति;

(च) स्वीकृति पत्र:

(1) संन्निर्माण करने के लिए बैंक से वित्त;

(2) गृह–निर्माण करने के लिए बैंक से संबंद्ध आवास ऋण।

(छ) सम्पर्क विवरण : सम्प्रवर्तक और परियोजना की देखरेख करने वाले अन्य कर्मचारियों के सम्पर्क पते, सम्पर्क नंबर और ई–मेल पते;

(ज) ऐसे अन्य दस्तावेज या जानकारी, जो अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों द्वारा विनिर्दिश्ट किए जायें।

(2) धारा 34 के खण्ड (ग) के प्रयोजन के लिए भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण एक डाटा बेस (ऑकड़ों का आधार) संधारित करेगा और यह सुनि चत करेगा कि उसमें विनिर्दिश्ट जानकारी, यथास्थिति, विखण्डित या अधिरोपण भाास्ति की प्रत्येक परियोजना के संबंध में उसकी वेबसाइट पर उपलब्ध हो।

(3) धारा 34 के खण्ड (घ) के प्रयोजन के लिए, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण यह सुनि चत करेगा कि उसके पास प्रत्येक भू–संपदा अभिकर्ता, जिसका पंजीयन हो चुका है अथवा जिसके पंजीयन के लिए आवेदन अस्वीकृत या विखण्डित किये जा चुके हैं, के संबंध में निम्नलिखित जानकारियां उसकी वेबसाइट पर उपलब्ध हों;

(क) प्राधिकरण के पास पंजीकृत भू–संपदा अभिकर्ता के लिये,–

(एक) भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास भू–संपदा अभिकर्ता के पंजीकरण का नम्बर और पंजीकरण की वैधता की अवधि;

(दो) उसके उद्यम का संक्षिप्त विवरण, जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारिता, सोसायटी, भागीदारी, कम्पनी आदि);

(तीन) पंजीकरण के विवरण, जिसमें उप–विधियां संस्था का ज्ञापन, संस्था के नियम इत्यादि, यथास्थिति, सम्मिलित हैं;

(चार) भू–संपदा अभिकर्ता का स्वयं का फोटोग्राफ, यदि वह व्यैक्तिक हो और भागीदार, संचालक या अन्य व्यक्तियों की द ा में उनके फोटोग्राफ;

(पांच) पेनकार्ड की अधिप्रमाणित प्रति;

(छः) आवेदन के करने के पूर्व के तीन वित्तीय वर्शों के लिये भारतीय आयकर अधिनियम, 1961 (1961 का 43) के उपबंधों के अधीन आयकर विवरणियां अथवा आवेदक के उक्त अधिनियम के उपबंधों के अधीन विवरणियां प्रस्तुत करने से छूट प्राप्त होने की दशा में आवेदन के पूर्ववर्ती किन्हीं तीन वर्षों के लिये, ऐसे प्रभाव की घोषणा;

(सात) भू–संपदा अभिकर्ता तथा अन्य उत्तरदायी कर्मचारियों के कारबार के स्थान का पता तथा सम्पर्क पते, सम्पर्क नम्बर तथा ई–मेल पते।

(ख) ऐसे आवेदक की दशा में, जिसका भू–संपदा अभिकर्ता के रूप में पंजीयन का आवेदन पत्र अस्वीकृत कर दिया गया हो या ऐसा भू–संपदा अभिकर्ता, जिसका पंजीयन का आवेदन पत्र भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण द्वारा प्रतिसंहृत कर दिया गया हो तो :

(एक) भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास भू–संपदा अभिकर्ता का पंजीयन क्रमांक और पंजीयन की विधि मान्यता;

(दो) उद्यम का संक्षिप्त विवरण, जिसमें उसका नाम, पंजीकृत पता, उद्यम का प्रकार (स्वत्वधारिता, सोसायटी, भागीदारी, कंपनी इत्यादि) सम्मिलित है;

(तीन) भू–संपदा अभिकर्ता की स्वयं की फोटो तथा भागीदार, संचालक और अन्य व्यक्तियों की दशा में उनकी फोटो।

(ग) ऐसे अन्य दस्तावेज या जानकारी, जैसा कि अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों द्वारा विनिदिष्ट किया जाए।

(4) भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, इस नियम के अर्थ में उसकी वेबसाइट की अंर्तवस्तुओं का डिजीटल प्ररूप में एक बेकअप तैयार करेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि प्रत्येक माह के अंतिम दिन ऐसे बेकअप को अद्यतन किया जाये।

अध्याय–पांच
सम्प्रवर्तक और आबंटितियों द्वारा देय ब्याज की दर तथा प्रतिदाय की समय सीमा

17. **सम्प्रवर्तक और आबंटितियों द्वारा देय ब्याज की दर.**– सम्प्रवर्तक द्वारा आबंटिती को या आबंटिती द्वारा सम्प्रवर्तकों को, यथास्थिति, देय ब्याज की दर भारतीय स्टेट बैंक प्राथमिक लैंडिंग रेट के साथ दो प्रतिशत अतिरिक्त होगी।

18. **प्रतिदाय के लिए समय सीमा.**– अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों और विनियमों के अर्थ में सम्प्रवर्तक द्वारा प्रयोज्य ब्याज और प्रतिकर के साथ धन का कोई प्रतिसंदाय, सम्प्रवर्तक द्वारा आबंटिती को उस तारीख से पैंतालीस दिन के भीतर देय होगा, जिस पर ऐसा प्रतिसंदाय प्रयोज्य ब्याज और प्रतिकर, यदि कोई हो, के साथ देय हो।

अध्याय छः
भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण

19. **प्राधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों के चयन की रीति.**– (1) जब कभी भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण में अध्यक्ष या एक सदस्य का पद रिक्त या उद्‌भूत होता है या उद्‌भूत होने की सम्भावना है, तो राज्य सरकार रिक्तियों को भरे जाने के संबंध में चयन समिति को निर्देशित करेगी।

(2) चयन समिति, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष या एक सदस्य का चयन करने के प्रयोजन के लिए, ऐसी प्रक्रिया अपना सकेगी, जैसा वह उचित समझे।

(3) चयन समिति, प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी और नियम 19 के उप–नियम (1) के अधीन निर्देशित अवधि की तारीख से पैंतालीस दिनों की कालावधि के भीतर राज्य सरकार को अनुशंसा करेगी।

(4) राज्य सरकार, चयन समिति द्वारा अनुशंसा किये जाने की तारीख से तीस दिनों के भीतर, चयन समिति द्वारा अनुशंसित किए गए दो व्यक्तियों में से एक को, यथास्थिति, अध्यक्ष या सदस्य की रिक्ति हेतु नियुक्ति करेगी।

20. **भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं सदस्यों को देय वेतन एवं भत्ते तथा सेवा के अन्य निर्बंधन एवं भार्तें.–** (1) प्राधिकरण के अध्यक्ष एवं अन्य सदस्यों को देय वेतन एवं भत्ते निम्नानुसार होंगे,–

(क) अध्यक्ष को दो लाख पचास हजार रूपये के समेकित मासिक वेतन का भुगतान किया जायेगा।

(ख) सदस्य को दो लाख रूपये की समेकित मासिक वेतन का भुगतान किया जायेगा।

(2) अध्यक्ष और अन्य सदस्य पूर्ण की गई सेवा के प्रत्येक वर्ष के लिए, तीस दिन के अर्जित अवकाश के हकदार होंगे।

(3) अध्यक्ष एवं सदस्यों के अन्य भत्ते एवं सेवा की भार्तें ऐसी होंगी, जो राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अवधारित की जायें।

21. **भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां.–** भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियों में निम्नलिखित के संबंध में विनिश्चय करना सम्मिलित होगा, –

(क) कर्मचारी संख्या, मजदूरी तथा वेतन संरचना, उपलब्धियां, परिलब्धियां और वैयक्तिक नीतियां से संबंधित समस्त मामले;

(ख) पदों के सृजन तथा समाप्ति से सबंधित समस्त मामले;

(ग) समस्त पदों की नियुक्तियॉ, पदोन्नतियॉ और स्थायीकरण से संबंधित समस्त मामले;

(घ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा दिए गये त्यागपत्र को स्वीकार करना;

(ङ) स्वीकृत पदों के विरूद्ध स्थानापन्न;

(च) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा भारत में तथा भारत से बाहर किए गये किसी दौरे को अधिकृत करना और उसके लिए भत्ता स्वीकृत करना;

(छ) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से संबंधित समस्त मामले;

(ज) अवकाश की मंजूरी करने या रद्द करने से संबंधित समस्त मामले;

(झ) कार्यालयीन उपयोग के लिए वाहनों को किराये पर लेने हेतु अनुमति देना;

(ञ) भारत या विदेश में सेमिनार, सम्मेलन तथा प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों में शामिल होने के लिए नामांकन;

(ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम पूरा करने के लिए अतिथियों को आमंत्रित करने की अनुमति देना;

(ठ) कर्मचारी कल्याण व्ययों से संबंधित समस्त मामले;

(ड) स्वीकृति वापस लेने या पूंजीगत परिसम्पत्तियों को बट्टे खाते में डालना, जो सामान्य टूट–फूट के कारण कार्य उपयोगी नहीं रह गई है या कम खर्चे पर मरम्मत योग्य नहीं पायी गई है;

(ढ) किसी भी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी के विरूद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित समस्त मामले;

(ण) कोई अन्य शक्तियाँ जो प्राधिकरण के दक्ष कार्यकरण और इस अधिनियम तथा इन नियमों के उपबंधों को प्रभावी करने के लिए आव यक हों।

22. भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के अधिकारियों, कर्मचारियों, विशेषज्ञों तथा लगाये गये परामर्शदाताओं को देय वेतन, भत्ते तथा सेवा के अन्य निबंधन तथा शर्तें.–

(1) प्राधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों तथा किसी अन्य प्रवर्गों के कर्मचारियों के वेतन, भत्ते, अवकाश, कार्यभार ग्रहण समय, कार्यभार ग्रहण दिवस, सेवानिवृत्ति की आयु, ऐसे नियमों तथा विनियमों के अनुसार विनियमित किये जायेंगे, जैसा कि राज्य सरकार के अधिकारियों तथा कर्मचारियों को समय–समय पर लागू हैं तथा जो तत्स्थानी वेतनमान प्राप्त कर रहे हैं;

(2) प्राधिकरण द्वारा संलग्न किये गये परामर्शदाताओं या विशेषज्ञों को ऐसा मासिक मानदेय संदाय किया जायेगा, जैसा कि राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अवधारित किया जाये;

(क) पराम दिाता या विशेषज्ञ, प्राधिकरण की स्थापना पर कर्मचारीवृन्द के नियमित सदस्य नहीं समझे जाएंगे।

(ख) परामर्शदाता या विशेषज्ञ एक वर्ष की अवधि के लिए नियुक्त किए जाएंगे, जो वर्ष दर वर्ष के आधार पर बढ़ाए जाने योग्य होगी।

(ग) उनकी नियुक्ति प्राधिकरण द्वारा एक मास की सूचना देकर समाप्त की जा सकती है।

(3) राज्य सरकार के पास यथास्थिति, अधिकारियों या कर्मचारियों की किसी श्रेणी या प्रवर्ग या परामर्शदाताओं तथा विशेषज्ञों के संबंध में इन नियमों के किन्हीं उपबंधों को शिथिल करने की शक्ति होगी।

23. **प्राधिकरण की कार्य पद्धति.–** (1) भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण का कार्यालय ऐसे स्थान पर अवस्थित होगा, जैसा कि राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा अवधारित करे।

(2) विनियामक प्राधिकरण के काम के दिन तथा कार्यालय के घंटे वही होंगे, जैसे कि राज्य सरकार के हैं।

(3) भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण कार्यालय की सामान्य मुद्रा तथा प्रतीक चिन्ह वैसा ही होगा, जैसा कि राज्य सरकार विनिर्दिष्ट करे।

24. **प्राधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां.–** (1) धारा 35 की उप–धारा (2) में विनिर्दिष्ट शक्तियों के अतिरिक्त, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण के पास निम्नलिखित अतिरिक्त शक्तियां होंगी,–

(क) सम्प्रवर्तक, आबंटिती या भू–संपदा अभिकर्ता से ऐसे युक्तियुक्त समय के अन्दर लिखित में ऐसी सूचना या स्पष्टीकरण अथवा ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत करने की अपेक्षा करना, जैसा कि वह आवश्यक समझे।

(ख) भारतीय साक्ष्य अधिनियम, 1872 (1872 का 1) की धारा 123 तथा 124 के उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए, किसी कार्यालय से कोई लोक अभिलेख या दस्तावेज या ऐसे अभिलेख या दस्तावेज की प्रति की अध्यपेक्षा करेगा।

(2) भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण, अपने समक्ष की किसी जांच या कार्यवाही के संचालन मे प्राधिकरण की मदद करने के लिए, अर्थशास्त्र, वाणिज्य,

लेखा, भू–संपदा, विनिर्माण, वास्तुशिल्प या अभियांत्रिकी या किसी अन्य संकाय से ऐसे विशेषज्ञों या परामर्शदाताओं को, जैसा कि वह आवश्यक समझे, बुला सकेगा।

(3) नियम 3 के साथ पठित धारा 4 के अधीन परियोजना के पंजीयन के लिए विहित प्ररूप में, सभी तरह से पूर्ण आवेदन प्राप्त होने पर, प्राधिकरण उक्त धारा के अधीन आवेदन के साथ प्रस्तुत दस्तावेजों का पुनर्विलोकन कर सकेगा और साथ ही साथ निम्नलिखित मामलों तथा ऐसे अन्य मामलों की, जैसा कि वह आवश्यक समझे, धारा 5 की उप–धारा (1) में विहित समय के भीतर पंजीयन मंजूर करने के पूर्व जांच कर सकेगा।

(क) उस भूमि के लिये जो विकास किए जाने के लिए प्रस्तावित है, सम्प्रवर्तक के अधिकारों तथा हितों की प्रकृति,

(ख) विकास के लिए प्रस्तावित भूमि की सीमा तथा क्षेत्र की स्थिति।

(ग) परियोजना की अभिन्यास योजना।

(घ) परियोजना के विकास में सम्प्रवर्तक की वित्तीय, तकनीकी तथा प्रबंधकीय क्षमता।

(ङ) परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों के बारे में योजना।

(च) पड़ोस के क्षेत्रों के साथ परियोजना के विकास की अनुरूपता।

(4) प्राधिकरण, आबंटितियों के हित में यह सुनिश्चित करने के लिए संप्रवर्तक द्वारा भुगतान किये गये अथवा ऐसी देय भाास्ति, ब्याज अथवा क्षतिपूर्ति के रूप में अधिरोपित राशियों के भुगतान के बारे में पूछताछ कर सकता है कि संप्रवर्तक ने,–

(क) धारा 4 की उप–धारा (2) के खण्ड (1) के उप–खण्ड (घ) के अधीन यथा उपबंधित संधारित किये गये लेखे में से उक्त रकमों का प्रत्याहरण तो नहीं किया गया है; अथवा

(ख) उस भू–संपदा परियोजना या किसी अन्य भू–संपदा परियोजना, जिसमें लिए शास्ति, ब्याज या प्रतिकर संदेय किया जाना है,

आबंटितियों द्वारा ऐसे सम्प्रवर्तक को संदत्त रकम का उपयोग नहीं किया हो।

(ग) सुसंगत भू–संपदा परियोजना या किसी अन्य भू–संपदा परियोजना के आबंटितियों से शास्ति, जुर्माने या प्रतिकर के रूप में संदत्त रकम वसूल तो नहीं की गई है।

25. **ब्याज, शास्ति और प्रतिकर वसूल करने की रीति.**– धारा 40 की उप–धारा (1) के उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए, ऐसी देय राशियों की वसूली, स्थानीय विधियों में विहित रीति में, भू–राजस्व के बकाया के तौर पर की जाएगी।

26. **न्यायनिर्णीत करने वाले अधिकारी, प्राधिकारी या अपीलीय प्राधिकरण के आदेश, निर्देश या विनिश्चयों को क्रियान्वित करने की रीति.**– धारा 40 की उप–धारा (2) के प्रयोजन के लिए, यथास्थिति, न्यायनिर्णयन अधिकारी, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण द्वारा अधिनियम या उसके अधीन बनाये गये नियमों या विनियमों के अधीन पारित प्रत्येक आदेश, न्यायनिर्णयन अधिकारी, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण द्वारा उसी रीति में प्रवृत्त किये जायेंगे, मानो कि वह प्रधान सिविल न्यायालय में लंबित किसी वाद में दी गई कोई डिक्री या आदेश है और यथास्थिति, न्यायनिर्णयन अधिकारी, भू–संपदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण के लिये यह विधिपूर्ण होगा कि अपने आदेश के निष्पादन में असफल होने की दशा में, ऐसे आदेश को उस प्रधान सिविल न्यायालय, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर, ऐसी भू–संपदा परियोजना स्थित है या उस प्रधान सिविल न्यायालय को, जिसकी अधिकारिता की स्थानीय सीमाओं के भीतर ऐसा व्यक्ति, जिसके विरूद्ध आदेश जारी किया गया है, वास्तविक और स्वैच्छिक रूप से निवास करता है या कारबार करता है या व्यक्तिगत लाभ के लिए कार्य करता है, निष्पादन के लिए भेज देगा।

अध्याय–सात
भू–संपदा अपीलीय अधिकरण

27. अपील और देय फीसः– (1) धारा 44 की उप–धारा (1) के अंतर्गत की गई प्रत्येक अपील के साथ अपीलीय प्राधिकरण के पक्ष में अनुसूचित बैंक के नाम बनाए गए

डिमांड ड्राफ्ट या बैंकर्स चेक के रूप में पाँच हजार रूपए का शुल्क संलग्न होगा और उस स्थान के बैंक की शाखा, जहाँ उक्त अपीलीय प्राधिकरण की पीठ अवस्थित हो अथवा ऑनलाईन भुगतान, यथास्थिति, के माध्यम से देय होगा।

(2) प्रत्येक अपील प्ररूप–ठ में दायर की जाएगी, जिसे जब तक निम्नलिखित दस्तावेजों सहित आवेदन प्रक्रिया की वेब आधारित नहीं बना दिया जाता, तीन प्रतियों में प्रस्तुत की जाएगी, अर्थात् :–

(क) आदेश, जिसके विरूद्ध अपील दायर की गई है, की सत्यापित असली प्रति;

(ख) अपीलार्थी द्वारा लाए गए और अपील में हवाला दिए गए दस्तावेजों की प्रति; और

(ग) दस्तावेजों की सूची।

(3) प्रत्येक अपील या तो अपीलीय प्राधिकरण के पंजीयन के प्रस्तुति पटल पर अथवा ऑनलाइन प्रणाली के माध्यम से या पंजीकृत डाक के माध्यम से, यथास्थिति, दायर की जाएगी।

(4) उप–नियम (3) के अंतर्गत डाक द्वारा भेजी गई अपील के मामले में, इसे अपीलीय प्राधिकरण को उस दिन प्रस्तुत कर दिया गया माना जाएगा, जिस दिन यह इसके कार्यालय में प्राप्त होती है।

(5) जहाँ अपील के एक पक्ष का प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, धारा 56 के अंतर्गत यथा उपबंधित, ऐसे कार्य करने के प्राधिकार और ऐसे प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा लिखित सहमति की प्रति, दोनों मूल रूप में, अपील के साथ अथवा अपील की सूचना के उत्तर के रूप में, यथास्थिति, संलग्न की जाएगी।

(6) सुनवाई की तारीख अथवा किसी अन्य तारीख, जिस पर सुनवाई स्थगित की जा सकती है, दोनों पक्षों अथवा उनके अभिकर्ताओं, यथास्थिति, के लिये यह अनिवार्य होगा कि वे अपीलीय अधिकरण के समक्ष उपस्थित हों:

परन्तु यह कि जहाँ अपीलार्थी अथवा उसका प्राधिकृत व्यक्ति, यथास्थिति, ऐसे दिनों पर अपीलीय अधिकरण के समक्ष उपस्थित होने में असमर्थ होते हैं, तो अपीलीय अधिकरण को यह विवेकाधिकार है कि वह

चूक के लिए या तो अपील को रद्द करे अथवा गुणदोश के आधार पर निर्णय ले और जहाँ विपक्षी पार्टी अथवा उसका प्राधिकृत व्यक्ति सुनवाई की तारीख पर उपस्थित होने में असफल रहता है, तो अपीलीय अधिकरण, अपील पर एकपक्षीय निर्णय ले सकता है।

(7) अपीलीय अधिकरण के दिन प्रतिदिन कार्य संपादन हेतु प्रक्रिया, जिनका प्रावधान अधिनियम अथवा इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों में नहीं किया गया है, अपीलीय अधिकरण द्वारा यथा विनिर्दिष्ट किये जायेंगे।

28. **अपीलीय अधिकरण के सदस्यों के चयन की रीति.** – (1) जब कभी भी अपीलीय अधिकरण में सदस्य की रिक्तियां होती हैं अथवा होने की संभावना हो, अथवा उत्पन्न होने की संभावना हो, तो राज्य सरकार रिक्तियों को भरे जाने के संबंध में चयन समिति के पास मामला भेज सकती है ।

(2) चयन समिति, अपीलीय अधिकरण के सदस्य के चयन के प्रयोजन हेतु, ऐसी प्रक्रिया का अनुकरण कर सकेगी, जैसा कि वह उचित समझे।

(3) चयन समिति, प्रत्येक रिक्ति के लिए दो व्यक्तियों का चयन करेगी और इसकी अनुशंसा राज्य सरकार को करेगी।

(4) चयन समिति, उप–नियम (1) के अधीन संदर्भित होने की तारीख से पैंतालीस दिवस की कालावधि के भीतर, राज्य सरकार को अपनी अनुशंसा प्रेषित करेगी।

(5) राज्य सरकार, चयन समिति से अनुशंसा की तारीख से तीस दिनों के भीतर, सदस्य की रिक्ति को भरने के लिए चयन समिति द्वारा अनुशंसित दो व्यक्तियों में से एक की नियुक्ति करेगी।

29. **अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों को देय वेतन तथा भत्ते एवं सेवा के अन्य निबंधन तथा शर्तें.** – (1) अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष तथा सदस्यों को देय वेतन तथा भत्ते निम्नानुसार होंगे; –

(क) अध्यक्ष को ऐसे व्यक्ति द्वारा, उच्च न्यायालय के न्यायाधीश के रूप में, अंतिम आहरित वेतन के समतुल्य मासिक वेतन का संदाय किया जायेगा;

(ख) पूर्णकालिक सदस्य को, अपीलीय अधिकरण के सदस्य के रूप में उसकी नियुक्ति के पूर्व, ऐसे व्यक्ति द्वारा धारित किये जा रहे पद के लिए अंतिम आहरित वेतन के समतुल्य, मासिक वेतन का संदाय किया जायेगा;

(ग) प्रत्येक पूर्णकालिक सदस्य, जो शासकीय सेवक नहीं है, को भारत सरकार, के अतिरिक्त सचिव को देय मासिक वेतन के समतुल्य मासिक वेतन दिया जायेगा;

(घ) प्रत्येक अंशकालिक सदस्य को, जो शासकीय सेवक नहीं है, उस प्रत्येक दिन, जिसमें वह अपीलीय अधिकरण की बैठक में भाग लेता है, के लिये राज्य सरकार द्वारा समय समय पर यथा अवधारित बैठक फीस का संदाय किया जायेगा।

(2) अध्यक्ष तथा प्रत्येक अन्य सदस्य, सेवा के प्रत्येक वर्ष के लिए तीस दिनों के अर्जित अवकाश का हकदार होगा।

(3) अध्यक्ष तथा पूर्णकालिक सदस्य के अन्य भत्ते तथा सेवा की शर्तें, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी अधिसूचना के अधीन होगी।

30. **प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के विरूद्ध आरोपों की जांच के लिए प्रक्रिया.** –(1) भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य के मामले में धारा 26 की उप–धारा (1) के खण्ड (घ) या खण्ड (ड.) में विनिर्दिष्ट अथवा अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के मामले में धारा 49 की उप–धारा (1) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट किन्हीं परिस्थितियों के घटित होने की जानकारी को राज्य सरकार को होने की दशा में, यथास्थिति, इस दशा में शिकायत प्राप्त होने पर या स्वसंज्ञान से, राज्य सरकार, यथास्थिति भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य के विरूद्ध ऐसे आरोपों के संबंध में प्रारंभिक जांच करा सकेगी।

(2) यदि, प्रारंभिक जांच पर, राज्य सरकार आरोप का अन्वेषण करना आवश्यक समझती है, तो वह शिकायत को, यदि कोई हो, यथा उपलब्ध सहायक सामग्री के साथ, उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के समक्ष उच्च न्यायालय के वर्तमान या सेवानिवृत्त न्यायाधीश को नियुक्त करने के लिए रखेगी।

(3) राज्य सरकार, न्यायाधीश को प्रतियां भेजेगी –

(क) भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण अथवा अपील अधिकरण, यथास्थिति के अध्यक्ष अथवा सदस्य के विरूद्ध आरोपों का कथन; और

(ख) जांच के लिए संगत महत्वपूर्ण दस्तावेज।

(4) यथास्थिति, प्राधिकरण या ऐसी अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य को समय सीमा के भीतर आरोपों के संबंध में सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर दिया जायेगा, जैसा कि न्यायाधीश द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट किया जाये।

(5) जहां, यह अभिकथित है कि भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अधिकरण, यथास्थिति, के अध्यक्ष या सदस्य किसी शारीरिक या मानसिक अक्षमता के कारण अपने कार्यालयीन कर्तव्यों का दक्षतापूर्ण निर्वहन करने में असमर्थ हैं, और अभिकथन को अस्वीकार किया जाता है, वहां न्यायाधीश अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य की चिकित्सीय परीक्षा की व्यवस्था कर सकेगा।

(6) अन्वेषण की समाप्ति के पश्चात्, न्यायाधीश अपने निष्कर्षों और आरोपों के प्रत्येक अनुच्छेद पर अलग–अलग अपने तर्क देते हुए, पूरे मामले पर अपनी ऐसी टिप्पणियां देते हुए, जैसा कि वह उचित समझें, अपनी रिपोर्ट राज्य सरकार को, प्रस्तुत करेगा।

(7) तत्पश्चात् राज्य सरकार, उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश से परामर्श करने के पश्चात्, यथास्थिति, भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अभिकरण के अध्यक्ष या सदस्य को या तो हटाने या न हटाने का निर्णय ले सकती है।

31. **अपीलीय अधिकरण के अधिकारियों तथा अन्य कर्मचारियों को देय वेतन तथा भत्ते एवं सेवा के अन्य निर्बंधन तथा शर्तें**, – (1) प्राधिकरण के अधिकारियों तथा कर्मचारियों और किसी अन्य श्रेणी के कर्मचारियों की सेवा की शर्तें, वेतन, भत्ते, अवकाश, कार्यग्रहण समय, कार्यग्रहण अवधि वेतन, सेवानिवृत्ति की आयु, ऐसे नियमों तथा विनियमों के अनुसार विनियमित की जायेगी, जैसा कि राज्य सरकार के अधिकारियों एवं कर्मचारियों को समय–समय पर लागू होती है।

(2) राज्य सरकार की, यथास्थिति अधिकारियों या कर्मचारियों या परामर्शदाताओं और विशेषज्ञों के किसी वर्ग या प्रवर्ग के संबंध में, इन नियमों के किन्हीं उपबंधों को शिथिल करने की शक्ति होगी।

32. **अपीलीय अधिकरण की अतिरिक्त शक्तियां.–** अपीलीय अधिकरण, अर्थशास्त्र, वाणिज्य, लेखा, भू–सम्पदा, प्रतिस्पर्धा संनिर्माण, वास्तुकला या अभियांत्रिकी या किसी अन्य विषय से, जैसा कि आवश्यक समझा जाये, ऐसे विशेषज्ञों या परामर्शदाताओं को बुला सकेगा, जो उसके समक्ष किसी जांच अथवा कार्यवाहियों के संचालन में अपीलीय अधिकरण की सहायता करेंगे।

33. **अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष की प्रशासनिक शक्तियां.–** अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष को निम्नलिखित के संबंध में निर्णय लेने की प्रशासनिक शक्तियां प्राप्त होंगी,–

(क) कर्मचारी की संख्या, मजदूरी तथा वेतन संरचना, पारिश्रामिक, परिलब्धियों और कार्मिक नीतियों संबंधी समस्त मामले;

(ख) पदों के सृजन तथा समाप्ति संबंधी समस्त मामले;

(ग) समस्त पदों के लिए नियुक्तियां, पदोन्नतियां और स्थायीकरण से संबंधित समस्त मामले;

(घ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा दिये गये त्याग पत्रों की स्वीकृति;

(ङ) स्वीकृत पदों के प्रति स्थानापन्न;

(च) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारी द्वारा भारत के भीतर तथा बाहर किये गये दौरों को प्राधिकृत करना तथा उसके लिए भत्ते स्वीकृत करना;

(छ) चिकित्सा दावों की प्रतिपूर्ति से संबंधित समस्त मामले;

(ज) अवकाश की स्वीकृति या अस्वीकृति से संबंधित समस्त मामले;

(झ) कार्यालयीन उपयोग के लिए वाहन को किराये पर लेने हेतु अनुमति;

(ञ) भारत या विदेश में सेमीनार, सम्मेलनों तथा प्रशिक्षण पाठ्यक्रमों में उपस्थिति के लिए नामांकन;

(ट) प्रशिक्षण पाठ्यक्रम को पूरा करने के लिए अतिथियों को आमंत्रित करने की अनुमति;

(ठ) कर्मचारी के कल्याण व्यय से संबंधित समस्त मामले;

(ड) उन पूंजीगत परिसंपत्तियों का रद्दीकरण अथवा बट्टे खाते डालने की स्वीकृति, जो सामान्य टूट–फूट के कारण अप्रयोजनीय हो गई है या किफायती मरम्मत से परे समझे गये हैं;

(ढ) किसी सदस्य, अधिकारी या कर्मचारियों के विरूद्ध अनुशासनात्मक कार्रवाई से संबंधित समस्त मामले;

(ण) कोई अन्य शक्तियाँ, जो अपीलीय अधिकरण के दक्षतापूर्ण कार्यकरण के लिए तथा अधिनियम एवं इन नियमों के उपबंधों के प्रवर्तन के लिए अपेक्षित हों;

अध्याय आठ

अपराध तथा शास्तियां

34. **अपराध के प्रशमन के लिए निबंधन तथा शर्तें एवं देय जुर्माना.** – (1) न्यायालय, धारा 70 के अधीन विनिर्दिष्ट किसी अपराध के प्रशमन के प्रयोजन के लिए, नीचे दी गयी सारणी में यथा विनिर्दिष्ट धनराशि को स्वीकार करेगा:

सारणी

स.क.	अपराध	अपराध के प्रशमन हेतु भुगतान की जाने वाली राशि
(1)	(2)	(3)
1.	धारा 59 की उप–धारा (2) के अंतर्गत कारावास	तीन वर्षों के लिए भू–संपदा की अनुमानित लागत के अधिकतम 10 प्रतिशत के अध्यधीन रहते हुए कारावास की अवधि के अनुपात में होगी।
2.	धारा 64 के अंतर्गत कारावास	प्रशमन हेतु देय राशि, कारावास की अवधि के अनुपात में होगी, किन्तु भू–सम्पदा परियोजनाओं के लिए तीन वर्षों की अनुमानित लागत का दस प्रतिशत से अधिकतम होगी।
3.	धारा 66 के	प्रशमन हेतु देय राशि, भू–सम्पदा परियोजना

	अंतर्गत कारावास	के भूखण्ड, प्रकोष्ठ या भवन, यथास्थिति, जिसके लिए विक्रय या क्रय किया गया है, एक वर्ष के लिए अनुमानित लागत का अधिकतम 10 प्रतिशत के अध्यधीन रहते हुए कारावास की अवधि के अनुपात में होगी।
4.	धारा 68 के अंतर्गत कारावास	प्रशमन हेतु देय राशि, भू–खण्ड, प्रकोष्ठ या भवन के लिए एक वर्ष की अनुमानित लागत के अधिकतम 10 प्रतिशत के अध्यधीन रहते हुए कारावास की अवधि के अनुपात में होगी।

परंतु यह कि, राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा, उक्त सारणी में विनिर्दिष्ट दरों में संशोधन कर सकती है।

(2) उक्त सारणी के अनुसार धनराशि के भुगतान पर, अपराध के साथ उस संबंध में किसी व्यक्ति को जो अपराध के संबंध में अभिरक्षा में है, उसे स्वतंत्र कर दिया जायेगा तथा किसी न्यायालय में ऐसे व्यक्ति के विरूद्ध कोई कार्यवाही संस्थित या जारी नहीं रखी जायेगी।

(3) उक्त सारणी के अनुसार अपराध के प्रशमन के लिए धनराशि स्वीकार करना, न्यायालय द्वारा दण्ड प्रक्रिया संहिता, 1973 (1972 का 2) की धारा 300 के अर्थ में दोषमुक्त समझा जायेगा ।

(4) सम्प्रवर्तक, आबंटिती या भू–सम्पदा अभिकर्ता, यथास्थिति, न्यायालय द्वारा विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर, जो अपराध के प्रशमन की तारीख से तीस दिनों से अधिक की नहीं होगी, भू–सम्पदा विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय अभिकरण के आदेशों का पालन करेगा।

35. विनियामक प्राधिकरण द्वारा धारा 31 के अधीन शिकायत की जांच करने की रीति.–

(1) कोई व्यथित व्यक्ति, अधिनियम अथवा उसके अंतर्गत बने नियमों और विनियमों के अंतर्गत किसी अतिक्रमण के लिए प्राधिकरण के पास अपनी शिकायत दर्ज करा सकता है, **प्ररुप–ड** के अनुसार, न्यायनिर्णयन अधिकारी द्वारा न्यायनिर्णय